



Váci Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály - Főépítési Csoport

Napirend:

## ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
2016. év január hónap 12. napi ülésére

**Szám:** 9/298-2/2015.  
**Tárgy:** Sajátos jogintézmények –  
Elővásárlási jog 1901/2 hrsz-ú ingatlan

**Melléklet:** Kérelem – 1. számú melléklet  
Átnézeti helyszínrajz – 2. számú melléklet  
Szabályozási Terv kivonat – 3. számú melléklet  
Iskolaváros fejlesztésének átnézeti rajza - 4. számú melléklet

**Előterjesztő:** Lévai Dávid főépítész  
**Készítette:** Soós-Hajnis Alíz főépítési munkatárs  
**Előadó:** Lévai Dávid főépítész

**Előzmény/korábbi döntés:** -  
**Terjedelem:** 9 oldal

**Bizottsági tárgyalások:** -

**Döntéshozatal módja:** nyílt ülés (Mö. tv. 46.§ /1/)  
egyszerű többség (Mö. tv. 47.§ /2/)

Törvényességi  
véleményezésre bemutatva

Jogi Osztály

Törvényességi észrevétel:

Deákné dr. Szarka Anita  
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre  
megkapta:

Kökény Szabolcs  
Pénzügyi és Adó Osztály osztályvezető

Véleményezésre  
megkapta:

Pető Tibor  
alpolgármester

Vác a Duna kanyar szíve

## Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a képviselőtestület a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, a Gazdasági, Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 25. § (6) bekezdése alapján az ajánlattétel érkezését követően az önkormányzatnak 60 nap áll rendelkezésére nyilatkozata megtételére.

Településrendezési célokat szolgáló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatosan **egy kérelem** érkezett a Vác, belterület 1901/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban. A hivatkozott önkormányzati rendelet értelmében a kérelmet az illetékes bizottságok – VKB, GVVB, PÜB – megtárgyalását követően a Képviselő-testület hozza meg döntését.

### 1901/2 hrsz

Dr. Majoros Márta (2600 Vác, Althann Mihály Frigyes utca 6. I/2.), mint a 1901/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: kérelmező) a Vác, Iskolaváros területén található, a természetben Vác, Árok soron, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlant (összesen: 1063 m<sup>2</sup>) a mellékelt kérelem alapján megvásárlásra felajánlja. A kérelmező az *1. számú mellékletben* csatolt kérelmet nyújtotta be. A földterület a Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2003.(IV.29.) sz. önkormányzati rendelet 3. számú melléklete szerint olyan „Kspé” besorolási jelű különleges terület, amely sportolási létesítmény elhelyezése érdekében elővásárlási joggal terhelt. A mellékelt csatolt szabályozási terv kivonat (*3. számú melléklet*) szerint az ingatlan közterület felől nem közelíthető meg, értéke ennek megfelelő.

A felajánlott eladási árajánlat az 1. számú melléklet szerint:

<b>HELYRAJZI SZÁM</b>	<b>1901/2</b>
<b>SZERZŐDŐ FELEK</b>	
tulajdonos	Dr. Majoros Márta (sz: Vác, 1974. 01. 22.)
<b>INGATLAN</b>	
terület	1063 m <sup>2</sup>
tulajdonhányad	1/1
tulajdonrész	
jogcím bejegyzés száma:	1 tulajdonos
<b>ÁR</b>	
eladási ár	Bruttó 3.000.000 Ft
Ft/m <sup>2</sup>	2822 - Ft/m <sup>2</sup>
<b>JOGALAP</b>	
településrendezési cél	Iskolaváros fejlesztése
TSZT	Kspé - sport területe
HÉSZ	Sport terület

Felhívom a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a Stratégiai Munkacsoport döntése értelmében az Iskolaváros fejlesztése érdekében elővásárlási jog érvényesítése szükséges ahhoz, hogy a tervben szereplő fejlesztés megvalósulhasson. Az ingatlan sportolási célokra megfelelő. A szomszédos földterületek felvásárlásával a fejlesztés megvalósítható, mely az iskolák diákjainak sportolási igényeit kielégítené.

Kérem, a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek alapján támogassa az elővásárlási jogának érvényesítését.

Vác, 2016. január 5.



**Lévai Dávid** s.k.  
főépítész

### Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 1901/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - az önkormányzat településrendezési érdekből elrendelt elővásárlási jogát jelen adás-vételi jogügyletben bruttó 3.000.000,- Ft eladási áron érvényesítse.

**Határidő:** soron következő KT ülés

**Felelős:** főépítész

Vác Város Önkormányzat

2600 Vác  
Március 15. tér 11.

Tárgy: Felhívás elővásárlási jog gyakorlására

Tisztelt Önkormányzat!

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2015 DEC 15.	
Szám:	Feladat:
Melléklet:	Függő:

Alulírott **Dr. Majoros Márta** ( ) az alábbiakat hozom szíves tudomásukra.

A mai napon vételi ajánlatot kaptam a kizárólagos tulajdonomat képező váci 1901/2 helyrajzi számú, 1063 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, a természetben 2600 Vác, Árok sor 1901/2 hrsz. alatt található belterületi ingatlan megvásárlására.

Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint Önöket harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Ptk. 6:222. § rendelkezései szerint gyakorolhatnak. Amennyiben az elővásárlási jogukkal élni kívánnak, azt a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozattal tehetik meg.

A Tövis László Gábor ( ) által tett vételi ajánlat alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének vételára 3.000.000,- Ft, azaz: hárommillió forint.

Ajánlattevő a vételárát egy összegben, az ajánlati kötöttség lejártát követő 8 (nyolc) munkanapon belül kívánja a részemre megfizetni.

A birtokba lépés időpontja: a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg.

A vázoltakra tekintettel kérem, hogy jelen levélem kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül közölni szíveskedjenek, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak-e vagy sem.

Amennyiben jelen felhívásom kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül a levelezési címemre írásbeli elfogadó nyilatkozatot nem küldenek, vagy válaszuk nemleges, úgy az adásvételi szerződés érvényessé válik és hatályba lép.

Az adásvételi szerződés egy példányát – amelynek érvényességi feltétele, hogy Önök az ajánlati kötöttség ideje alatt ne tegyenek elfogadó nyilatkozatot – a jelen beadványomhoz mellékelem.

Vác, 2015. december 10.

Tisztelettel:

Dr. Majoros Márta

## Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről *Dr. Majoros Márta* (s

s.

*Tövis László Gábor* (született: 1

), mint vevő – a továbbiakban: vevő – között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a *váci 1901/2 helyrajzi számú, 1063 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület”* megjelölésű, a természetben *2600 Vác, Árok sor 1901/2 hrsz. alatt található belterületi ingatlan*. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra Vác Város Önkormányzat (2600 Vác, Március 15. tér 11.) javára elővásárlási jog van bejegyezve (ügyszám: 38586/2003.05.13).

2.) Tövis László Gábor vevő vételi ajánlatot tett Dr. Majoros Márta eladó részére, mely szerint az 1. pontban megjelölt váci 1901/2 helyrajzi számú ingatlan eladó tulajdonában álló 1/1 tulajdoni illetőségét 3.000.000,- Ft, azaz: hárommillió forint vételáron, tehermentesen megvásárolja. Az eladó a vevő vételi ajánlatát el kívánja fogadni.

3.) Szerződő felek kijelentik, hogy részükre eljáró ügyvéd az elővásárlási jog mibenlétéről és gyakorlásának módjáról teljes körű tájékoztatást nyújtott. Vevő tudomásul veszi, hogy vételi ajánlatát az eladónak az elővásárlásra jogosulttal – teljes terjedelemben – közölnie kell. Eladó ezen kötelezettségének jelen adásvételi szerződés megküldésével tesz eleget. Amennyiben az elővásárlásra jogosult az eladóhoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

4.) A fentiek előrebocsátása után a 3. pontban foglalt tájékoztatást megértve, eladó eladja, vevő – az általa megtekintett állapotban – megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – annak természetes és törvényes tartozékaival együtt –, és amely ingatlan a vételár alább meghatározott módon történő teljes kiegyenlítése után a vevő kizárólagos tulajdonába kerül. A vevő az ingatlant ismeri, annak állagával, állapotával, hasznátságának fokával tisztában van.

Szerződő felek az ingatlan ellenértékét 3.000.000,- Ft-ban, azaz: hárommillió forintban állapították meg. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ajánlati kötöttség lejártát követő 8 (nyolc) munkanapon belül a teljes vételárat – 3.000.000,- Ft-ot, azaz: hárommillió forintot – az eladó részére megfizeti.

5.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – az elővásárlási jog kivételével – per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások, közmű- és egyéb tartozások nem terhelik, illetőleg azon harmadik személynek semmiféle olyan joga nincs, amely a vevő birtokbalépését és tulajdonszerzését akadályozná.

6.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kézhez vételével egyidejűleg a szerződés tárgyát képező ingatlan a vevő birtokába adja, aki attól az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és másra át nem hárítható kárait, valamint szedi hasznait.

7.) Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog a vevő javára – az ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében – a vételár teljes kiegyenlítésének igazolása után, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kézhez vételével egyidejűleg külön okiratban, minden további feltétel kikötése nélkül megadja a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt).

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez és hatályba lépéséhez, valamint a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az szükséges, hogy az elővásárlásra jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt ne tegyen elfogadó nyilatkozatot.

8.) A felek közös megállapodása szerint a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi költségek, a visszterhes vagyónátruházási illeték, illetve az igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terhelik.

9.) Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonátruházással kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak ellenjegyző ügyvédtől.

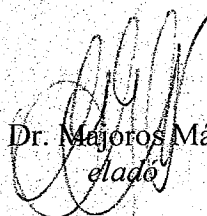
10.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz hogy eljáró ügyvéd a személyazonosságuk ellenőrzése során személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat és adókártyájukat lemásolja és adataikat rögzítse.

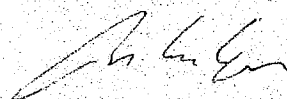
11.) Szerződő felek magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs; ingatlan-elidegenítési illetve -szerzési képességük korlátozva nincsen.

12.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Juhász Béla ügyvédet (2600 Vác, Mézeskalács u. 1.), hogy a jelen adásvételi szerződést az általuk megadott adatokkal és feltételekkel, a fentiekben leírtak szerint készítse el és ellenjegyezze, illetőleg a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a teljes körű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően. Szerződő felek a jelen okiratot, a benne foglalt tartalommal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

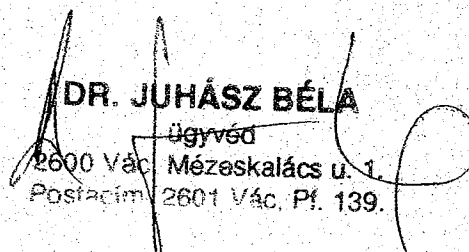
13.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés akaratkijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, személyazonosságuk igazolása után, ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

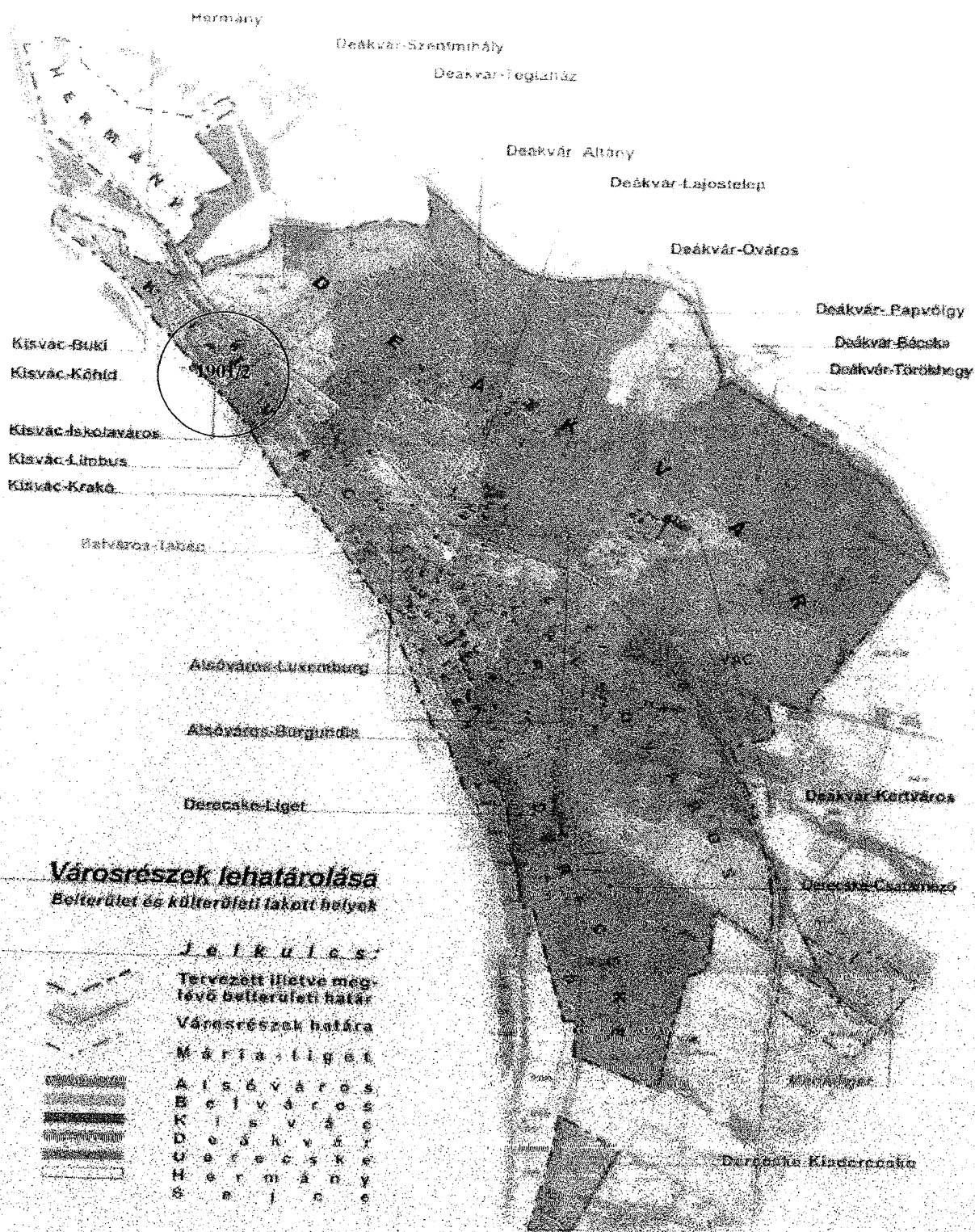
Vác, 2015. december 10.

  
Dr. Majoros Márta  
eladó

  
Tövis László Gábor  
vevő

Ellenjegyzem, 2015. december 10-én:

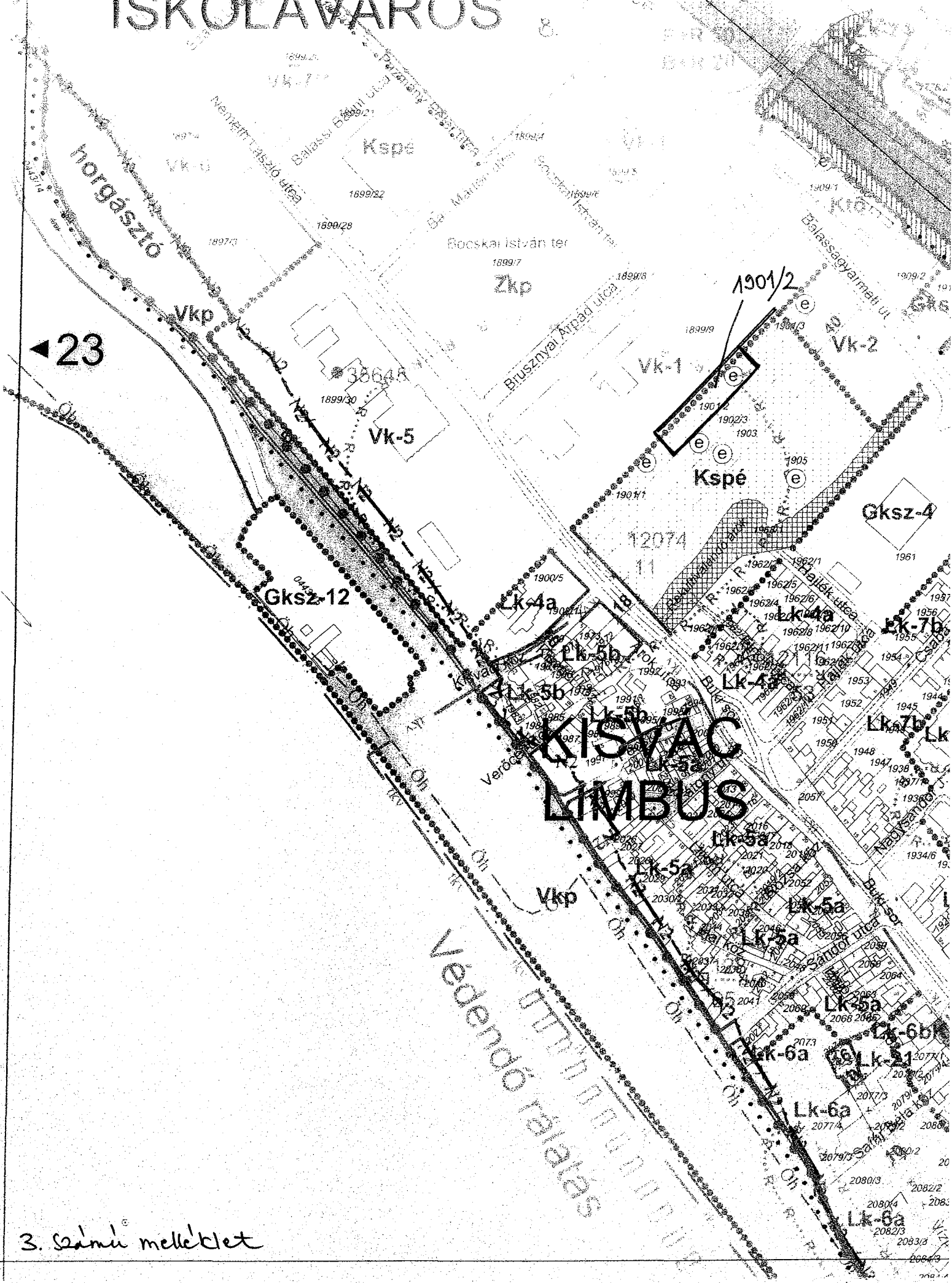
  
DR. JUHÁSZ BÉLA  
ügyvéd  
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.  
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.



13

# ISKOLAVAROS

8.



3. számú melléklet

13



székesek

